

TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló	2
Kérdőíves véleményezés	4
I. Célok és alapelvek értékelése	6
II. Három szintű szabályozás értékelése	7
II.1. Kerületi szintű szabályozás	7
II.2. Negyed szintű szabályozás	8
II.3. Társasházi szintű szabályozás	9
III. A szabályozás betartatása, hatósági eszközök alkalmazása	11
IV. A teljes szabályozási javaslat értékelése	12
Szöveges visszajelzések emailen	14
Társasházi és lakossági fórumok	15
A vélemények feldolgozásának folyamata	18

A rövidtávú szálláshelyek szabályozási koncepciója Józsefvárosban

A társadalmi egyeztetés összefoglalója

Vezetői összefoglaló

Az Önkormányzat 2026. május 7-én bocsátotta társadalmi egyeztetésre a szabályozást megalapozó tanulmányt és a szabályozás tervezetét. A társadalmi egyeztetés a Községi Részvételi Iroda szervezésében valósult meg és 2026 május 31-én zárult. Az egyeztetési folyamat alatt a kérdőíves véleményezésen felül megvalósult 2026. május 20-án egy társasházi fórum közös képviselők és számvizsgálóbizottsági tagok számára, május 26-án egy lakossági fórum, illetve lehetőség volt e-mailen is visszajelzést adni. A folyamat alatt több, mint 1500 lakos és lakástulajdonos osztotta meg véleményét.

Jelen összefoglaló a társadalmi egyeztetés során megismert vélemények közül a szabályozási koncepcióhoz közvetlenül kapcsolódó szöveges és számszerű véleményeket ismerteti a Képviselő-testület döntésének megalapozása érdekében (főbb célok és alapelvek, szabályozási irányok, százalékos korlátok). A beérkezett szöveges javaslatok egy része túlmutat a szabályozási koncepción, és a konkrét szabályozás megalkotásához, jogi kodifikációjához és a kapcsolódó hivatali adminisztrációs eljárások kialakításához kapcsolódik. Ezek befogadásáról vagy elutasításáról a Képviselő-testületi döntést követően, illetve ősszel (a szabályozás elfogadását követően) két körben adunk majd tájékoztatást. A beérkezett vélemények magas száma és ismétlődő jellege miatt a felmerült javaslatokat összevonva, tipizálva válaszoljuk meg.

A rövidtávú szálláskiadás szabályozásával kapcsolatban szervezett széleskörű társadalmi egyeztetés során társasházi (35 fő) és lakossági fórumon (nagyjából 120 fő), emailes visszajelzések által (18 fő) és kérdőíven keresztül (1459 fő) osztották meg véleményüket érintett lakosok, lakástulajdonosok.

A szabályozás céljaival és alapelveivel a véleményezők többségében egyetértettek.

Leginkább a táblák kihelyezése, az önkormányzati szintű szabályozás szükségessége és a rövidtávú szálláskiadást korlátok közé szorító, de nem tiltó megközelítés élvezett támogatást. A negyedek szintjén differenciált szabályozás tekintetében a véleményezők megosztottabbak voltak, írásban és szóban is jeleztek a negyedek közötti nem egyenletes eloszlással kapcsolatos aggályokat.

A kerületi és negyedszintű konkrét, számszerű korlátokkal kapcsolatos véleményeknél a szigorítás igénye látszik. A kerületi szintű 4%-os rövidtávú szállás arány megosztó, a válaszadók nagy aránya szigorúbb szabályozást szeretne, ezzel szemben viszonylag magas azok aránya is, akik túl szigorúnak tartják a javaslatot. A negyedek esetében a szöveges válaszok és a fórumon elhangzottak azt mutatják, hogy a differenciált szabályozás nehezen áttekinthető, és félreértésekre ad okot, ugyanakkor markánsan megjelenik az igény, hogy a már jelenleg is terhelt negyedekben egyáltalán ne növekedhessen a rövidtávú szállások aránya. Sokan nem tartják továbbá elfogadhatónak, hogy bizonyos negyedekben (Palota- és Corvin-negyed) a kerületi arányt jóval meghaladó 6%-os arány kerüljön megállapításra, még akkor sem, ha ez a jelenlegi, tényleges aránynál alacsonyabb.

A társasházak döntési lehetőségének bővítése (társasházi hozzájárulás) egyértelmű támogatást élvez. A társasházak tekintetében megszabott, negyedektől függően 10-20%-os maximális rövidtávú szállás aránnyal is inkább egyetértenek a lakosok, de számos aggály jelent meg a társasház döntéshozatalával kapcsolatban, illetve markánsan megjelent az igény, hogy a társasház a korábban engedélyezett szálláshelyek esetében is hozzájárulását adhassa a rövidtávú szálláshelyek működéséhez.

A szöveges vélemények feldolgozása és a fórumok hozzászólásai alapján jelentős igény mutatkozik a nemcsak az új szálláshelyek engedélyezésénél, de **a már meglévő szálláshelyek esetén is a szigorúbb ellenőrzésére, a feketén kiadott szálláshelyek visszaszorítására, és a problémás, a lakóközösséget zavaró szálláshelyek esetén is szigorúbb fellépésre.** Különösen sokan említik a lakások szétदारabolásával létrehozott, tömeges vendégforgalmat bonyolító szálláshelyeket, mint amik a leginkább zavaróak a lakóközösségek számára, emiatt sokan javasoltak differenciált megközelítést. A szöveges vélemények között számos további javaslat is szerepelt a szabályozás gyakorlati működésével, a kapcsolódó ellenőrzésekkel, képzésekkel, társasházi működéssel kapcsolatban, amelyeket az Önkormányzat be tud építeni a gyakorlatába.

A teljes javaslatot annak megismerése után a kérdőívet kitöltők 30%-a teljes mértékben, 26%-a inkább támogatta, ugyanakkor a kitöltők 62%-a (köztük az inkább támogatók egy része is) szigorúbb vagy enyhébb irányba módosítana is a javaslaton. A javaslattal nem teljesen egyetértők közül valamivel többen vannak azok, aki szerint nem elég szigorú azokhoz képest, akik szerint túl szigorú. A teljes tiltás a szabályozási javaslat alapelveivel ütközött, ezért erre

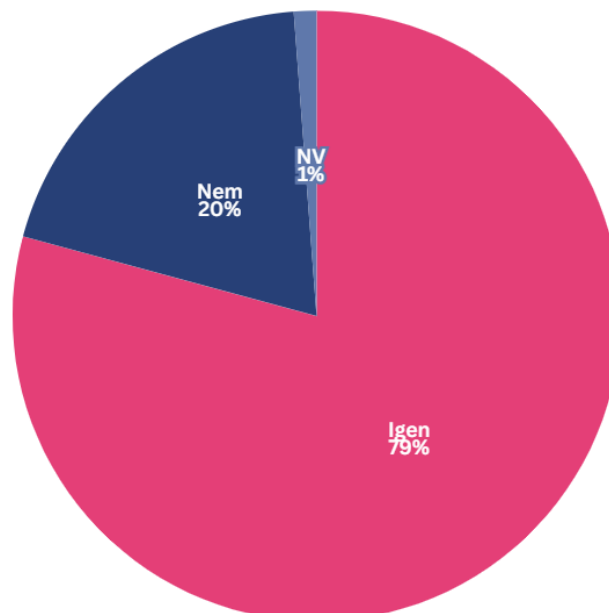
vonatkozó opciót a kérdőív nem kínált fel, ugyanakkor a szöveges válaszoknál egy markáns kisebbség (a kitöltők 10%-a) a teljes tiltás mellett foglalt állást.

Kérdőíves véleményezés

A társadalmi egyeztetés ideje alatt 2026 május 7-e és 31-e között a helyi lakosoknak, lakástulajdonosoknak lehetősége volt a szabályozási koncepció véleményezésére kérdőíves formában. A kérdőívek angol és magyar nyelven, illetve online és nyomtatott formában (két helyszínen elhelyezve) is elérhetők voltak. A kérdőíves véleményezés lehetősége széles körben volt kommunikálva, online és újság hirdetéssel, plakátok kihelyezésével, képviselők aktív részvételével. A kérdőíves véleményezés kényelmi mintán történt, nem volt célja, hogy a teljes kerületre nézve reprezentatív legyen. Benne felülreprezentáltak a téma iránt érzékeny csoportok, így a rövidtávú szálláskiadók (206 fő), illetve az annak hatásaiban érintett lakosok (833 fő), emiatt az eredmények a polarizáltabbak lehetnek egy, a kerületi lakosság egészére reprezentatív adatfelvétel eredményénél.

Adattisztítás (duplikátumok kiszűrése) után 1459 érvényes kitöltés volt. A kérdőívet kitöltők 79%-a volt helyi lakos (1156 fő), aki életvitelszerűen Józsefvárosban él. A kitöltő helyi lakosok 46%-a a rövidtávú szálláskiadás által leginkább érintett Palota- és Corvin-negyedekben lakik, további 49%-a másik belsőbb negyedekben, csupán 4% külső negyedekben (Ganz, Tisztviselő, Százados, Kerepesdűlő).

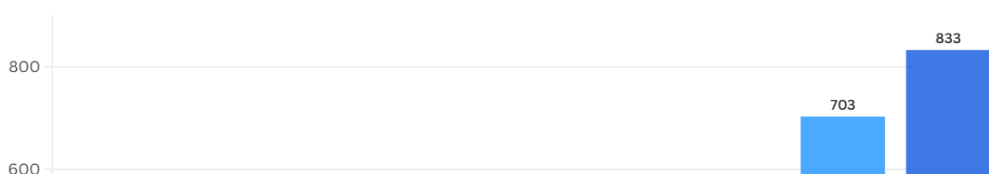
Ön életvitelszerűen a 8. kerületben él?



Amennyiben 8. kerületben él, kérjük adja meg, hogy melyik negyedben!		
Corvin negyed	202	17,5%
Palotanegyed	328	28,4%
Csarnok negyed	170	14,7%
Népszínház negyed	213	18,4%
Magdolna negyed	90	7,8%
Orczy negyed	64	5,5%
Losonci negyed	31	2,7%
Ganz negyed	6	0,5%
Tisztviselőtelep	17	1,5%
Százados negyed	24	2,1%
Kerepesdűlő	5	0,4%
NV	6	0,5%

Az összes kitöltő 57%-a (833 fő) olyan lakos, akit érint a rövidtávú szálláskiadás témája. A kitöltők 48%-a (703 fő) kerületi lakással rendelkező lakástulajdonos, 10%-a (149 fő) pedig közös képviselő vagy számvizsgáló bizottság tagja. A rövidtávú szálláskiadásból profitálók körében is aktív mozgósítás figyelhető meg; a válaszadók 14%-a (206 fő) rövidtávú szálláskiadó, 8%-a (119 fő) pedig turisztikai szektorban dolgozik.

**Milyen módon kapcsolódik Józsefvárosban a rövidtávú szálláskiadás témájához?
(több választ is megjelölhet)**



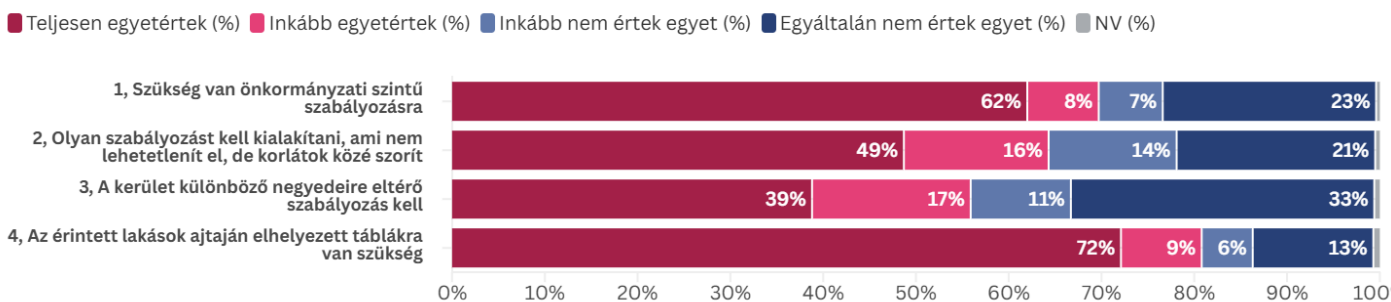
I. Célok és alapelvek értékelése

A kitöltők először a szabályozási koncepció céljaival és alapelveivel kapcsolatban oszthatták meg véleményüket. A célok és alapelvek az alábbiak:

- 1. Szükség van a rövidtávú szálláskiadás önkormányzati szintű szabályozására Józsefvárosban.*
- 2. Józsefvárosban olyan szabályozást kell kialakítani, ami nem lehetetleníti el, de korlátok közé szorítja a rövidtávú szálláshely-szolgáltatást.*
- 3. A kerület különböző negyedeire eltérő szabályozást kívánunk bevezetni és eltérő arányban engednénk meg a rövidtávú szállásokat.*
- 4. Az üzemeltetők felelősségvállalásának erősítése érdekében fel kell hívni a figyelmet a rövidtávú szálláshelyekre az érintett lakások ajtaján elhelyezett táblákon és ezeken meg kell jelölni az üzemeltető elérhetőségét is.*

A kitöltők 4 fokú skálán (1:egyáltalán nem értek egyet - 4:teljesen egyetértek) értékelték, hogy mennyire értenek egyet a meghatározott célokkal. A visszajelzések alapján mindegyik cél inkább támogatott volt, mint ellenzett. A leginkább támogatott a táblák kihelyezésének szükségessége volt, 81% inkább vagy teljesen egyetértett ezzel az állítással. A kitöltők 70% szerint szükség van önkormányzati szintű szabályozásra és 65% szerint olyan szabályozásra van szükség, ami nem lehetetleníti el a rövidtávú szálláskiadást, viszont korlátok közé szorítja. A legkevésbé támogatott, legmegosztóbb alapelv a negyedenként eltérő szabályozás szükségessége volt, ezzel csupán 56% értett egyet (39% teljes mértékben). A kitöltők egyharmada egyáltalán nem értett egyet ezzel az alapelvvel, 11%-a, pedig inkább nem értett egyet.

Célok és alapelvek



A kitöltőknek lehetősége volt bővebben kifejtteni meglátásaikat a felvázolt célokkal kapcsolatban. Az ábrán az egyes témakörök említésük gyakorisága alapján vannak ábrázolva (interaktív ábra: <https://public.flourish.studio/visualisation/29304938/>). A célokkal kapcsolatos szöveges visszajelzések tipizálása alapján a legtöbbet említett vélemények az alábbiak voltak:

- **Az új lakások korlátozása mellett / helyett a már létező szállások szigorúbb szabályozására van szükség**, például az illegális vagy problémás szállások megbüntetésére, bezáratására, a kiadott engedélyek felülvizsgálatára, hosszú távra kiadott lakások szigorúbb ellenőrzésére.
- **Hangsúlyosan megjelenő probléma a lakóközösségek együttélése a rövidtávú szállásokkal, fontos a viszonyok rendezése, nehézségek kompenzálása, a biztonsági kockázatok kezelése.** Problémát jelentenek például a kulcsszéfek, a házirend be nem tartása, megnövekedett közüzemi fogyasztások. Ezek ellensúlyozására sokak kifejtették az igényt a megemelkedett közös költség vagy több kötelezettség vállalásának előírására rövidtávú szálláskiadók számára. A táblák kötelező kihelyezésével kapcsolatban megfogalmazott aggályok között megjelent a betörések kockázata, illetve kételyek a szálláskiadók valódi elérésével kapcsolatban.
- **Igény mutatkozik minőség alapján differenciált szabályozásra, eljárásra.** Több kitöltő szerint egységes szabályozás helyett eltérő elbírálás alá kellene esnie a lakásoknak az alapján, hogy megfelel-e minőségi és biztonsági előírásoknak, tulajdonosa magánember vagy cég-e, mekkora a mérete, hány szoba és férőhely van benne, mivel az okozott kellemetlenségek is ezekkel arányosan jelentkeznek.

- **A szabályozási koncepción túlmutató igények is markánsan megjelentek**, itt hasonlóan gyakran említették a teljes tiltást (111 említés) és azt, hogy az önkormányzat ne szabályozza a piacot (110 említés).

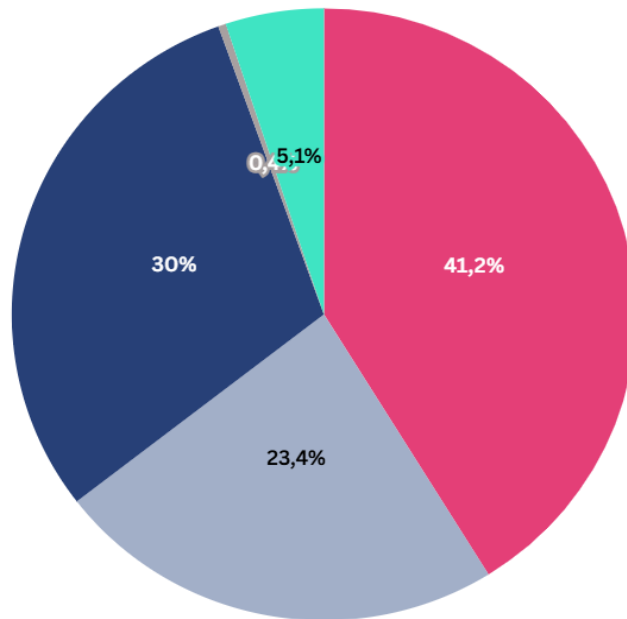
II. Három szintű szabályozás értékelése

II.1. Kerületi szintű szabályozás

A véleményezésre bocsátott szabályozási koncepció 4%-os felső határt határozott meg az egész kerületre vonatkozóan, vagyis az összes kerületi lakás 4%-a lenne rövidtávú szállásként kiadható. A 2026-os 3,5%-os arányhoz képest ez a jövőben fél százalékos lehetséges növekedést jelentene. A kerületi szintű 4%-os szabályozás megosztó: csak 23% (341 fő) tartja megfelelőnek ezt a határt. 41% (601 fő) szerint túl megengedő a szabályozás, vagyis 4%-nál alacsonyabb felső határt szeretne, vagy teljes tiltást. 30% (437 fő) szerint túl szigorú a 4%-os határ, ennél magasabbat szeretne, vagy nem akarja, hogy felső korlát legyen meghatározva. A kitöltők 5%-a pedig nem érti a szabályozást, vagy maximum arány meghatározásához képest teljesen más logikát követne.

Kerületi szintű szabályozás

■ 4%-nál alacsonyabb arányt engedélyeznék (+tiltás) ■ Megfelelőnek tartom a javasolt 4%-os felső korlátot.
■ 4%-nál magasabb arányt engedélyeznék (+ne legyen felső korlát) ■ NV ■ Egyéb (nem érti, más logikát követne)



II.2. Negyed szintű szabályozás

A szabályozási koncepció a kerületi szinten túl negyed szinten is százalékos korlátozás bevezetését javasolja:

- Mivel Józsefvárosban a rövidtávú szálláshelyek a belső negyedekben (Palota- és Corvin-negyed) összpontosulnak, ahol ma már a negyedek lakásainak több mint 7%-a szálláshely, ezekben a negyedekben a szabályozás hosszabb távon csökkentést irányoz elő (6%-ra).
- A Csarnok, Népszínház negyedben és Kerepesdűlőn mérsékelt bővülésre lenne lehetőség (4%-ig).
- A külső negyedekben, ahol a rövidtávú szálláshelyek aránya alacsony, a javaslat nagyobb növekedést engedne, de a felső korlát itt is a belső negyedek alatt maradna (1-2%). Összességében a javaslat célja a kiegyenlítettebb területi eloszlás lenne.

A kitöltők szöveges visszajelzést adhattak a negyed szintű korlátozással kapcsolatban (interaktív ábra: <https://public.flourish.studio/visualisation/29334809/>). A negyedszintű korlátozás összességében megosztó kérdésnek bizonyult, ami a célok és alapelvek kapcsán már szintén megmutatkozott. A tervezett százalékos korlátozás megismerése több válaszadó nem szeretné ezt a szintjét a szabályozásnak. Az célokkal kapcsolatos szöveges visszajelzések

tipizálása alapján a legtöbbet említett, egymásnak részben ellentmondó jellemző vélemények az alábbiak voltak:

- **Semelyik negyedben ne legyen növekedés megengedve, vagy alacsonyabb arányt engedjen meg a szabályozás.** A leggyakoribb szóveges visszajelzés alacsonyabb százalékos határ meghatározását vagy a negyedekben az új engedélyek kiadásának megakadályozását kérné.
- **Ne legyen eltérés a negyedek között, egységes határok legyenek, illetve a belső negyedekben alacsonyabb legyen a határ.** Gyakori visszajelzés volt, hogy a belsőbb negyedekben lakók számára eleve gyakran problémát jelent a rövidtávú szálláshelyek magas aránya, ezek számának szigorúbb csökkentésére lenne szükség. Mások általában egységes arányt gondolnának igazságosnak minden negyedben.
- Ezzel szemben szintén népszerű vélemény volt, mely szerint **ahol nagyobb az igény, ott magasabb határt kellene megengedni.** Vagyis továbbra is az igényeknek kellene meghatározni a rövidtávú szálláshelyek területi koncentrációját. Így a szabályozási koncepció ezen része megosztó, erős ellentétes érdekek jelennek meg vele kapcsolatban.

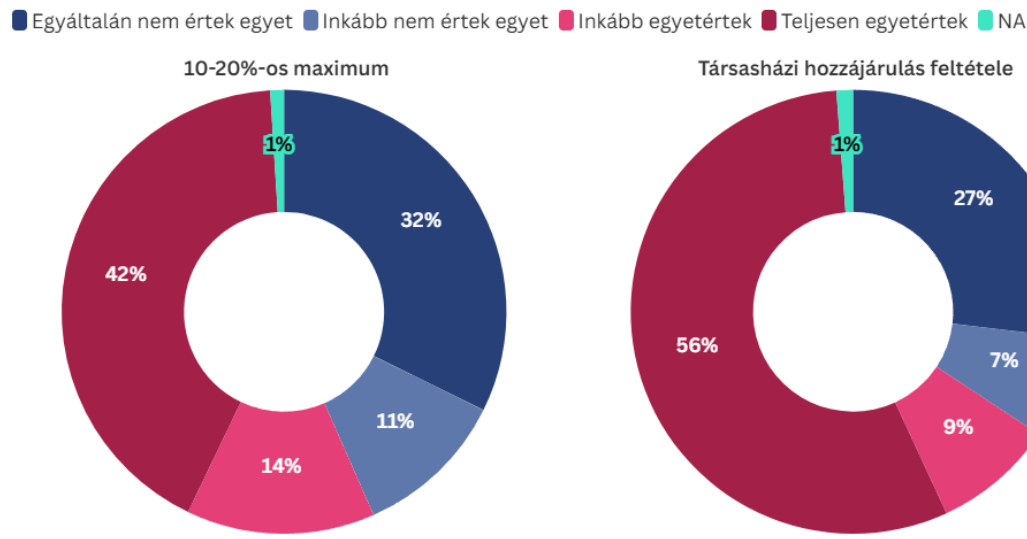
II.3. Társasházi szintű szabályozás

A koncepció által felvázolt három szintű szabályozás harmadik szintje a társasházak szintje:

- *A társasházak esetében is területileg eltérő korlátozást javasol a koncepció, amely a Palota és Corvin negyedben az egyes társasházakban a lakások maximum 20%-ában, míg a Csarnok és Népszínház negyedben az egyes társasházak 15%-ban engedi meg a rövidtávú szállásokat. A többi negyedben az egyes társasházakban a lakások maximum 10%-a lehetne rövidtávú szállás.*
- *A társasházi szintű szabályozás másik eleme a rövidtávú szállás létesítésének társasházi hozzájáruláshoz kötése. Így lehetőség van arra, hogy amennyiben ezt veszélyként érzékelik, a társasházi közösségek megakadályozhassák a rövidtávú szállások arányának növekedését a házban. A közgyűlés a társasházra vonatkozó korlátig (a fent megjelölt 10-20%) mérlegelhet, vagyis ennél alacsonyabb szintnél is elutasíthat kérelmet, de a felső korlát átlépéséről nem dönthet.*

A társasházak szintjéhez kapcsolódó javaslatok a kitöltők körében általában inkább támogatottak. A százalékos maximumok elvével a kitöltők 42%-a teljesen, 14%-a pedig inkább egyetértett. A társasházi hozzájárulás feltételének támogatottsága kiemelkedően magas volt a kitöltők körében, 65% inkább, vagy teljesen egyetértett vele.

Társasházi szintű szabályozás



Az társasházi szintű szabályozással kapcsolatos szöveges visszajelzésekben leghangsúlyosabb vélemények az alábbiak voltak (interaktív ábra: <https://public.flourish.studio/visualisation/29306552/>):

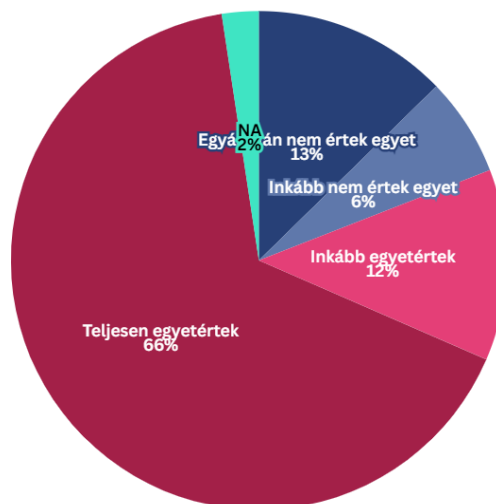
- **A javasolt társasházon belüli arányt több kitöltő túl magasnak ítélte meg, főleg a Palota- és Corvin-negyedekben, ahol 20%-os maximum lenne engedélyezve.**
- **Gyakoriak az aggályok a társasházak hatékony és igazságos döntéshozatalával kapcsolatban.** A kitöltők megfogalmaztak lehetséges nehézségeket a lakóközösségeken belüli személyes ellentétekkel, a közös képviselők feladatellátásával és a döntéshozatali folyamat megbízhatóságával kapcsolatban.
- **Igény van a szavazás menetének, engedélyezés feltételeinek tisztázására, részletesebb kifejtésére.** Tisztázandó kérdés, hogy a lakóközösség mely tagjainak hány szavazata van, illetve hogy köthetik-e feltételekhez a hozzájárulást (például magasabb közös költség).
- **A társasházak számára a szálláshelyek visszamenőleges felülvizsgálata is fontos jogkör lenne.** A jelenleg engedéllyel rendelkező ingatlanok visszamenőleges

felülvizsgálatát és hozzájárulással kapcsolatos szavazás biztosítását sokszor említették a kitöltők.

III. A szabályozás betartatása, hatósági eszközök alkalmazása

A kérdőívet kitöltők körében széleskörű volt a szabályozás betartatásával kapcsolatos tervek támogatottsága. A válaszadók 66%-a teljesen, további 12%-a inkább egyetértett az alábbi állítással: *“Az önkormányzatnak a hatósági eszközök szigorúbb, következetes alkalmazásával és a társasházak jogtudatosságának erősítésével is támogatnia kell a meglévő és új szabályozások érvényesülését.”*

Hatósági eszközök szigorúbb alkalmazása, képzések



A képzéssel és ellenőrzéssel kapcsolatos szöveges visszajelzésekben hangsúlyos vélemények az alábbiak voltak (interaktív ábra: <https://public.flourish.studio/visualisation/29336338/>):

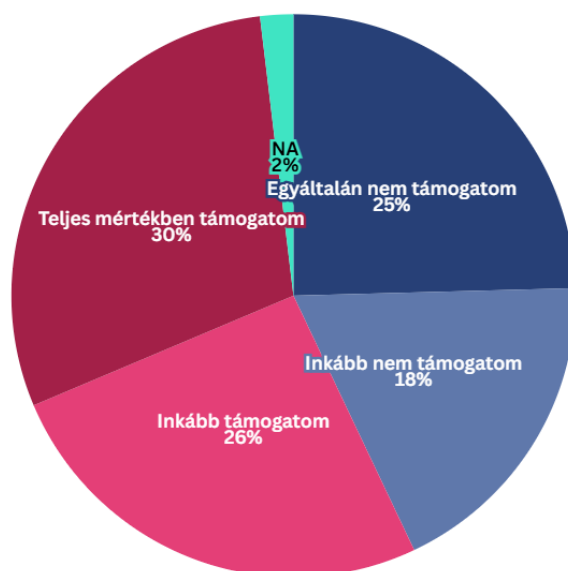
- **Általában szigorúbb fellépésre van szükség a feketén működő és az együttélést megnehezítő szálláshelyekkel szemben.**
- **Az ellenőrzéseket gyorsabbá, rendszeresebbé, a bejelentés folyamatát átláthatóbbá, könnyebbé kell tenni.** A kitöltők gyakran említették, hogy szeretnék, ha könnyebb lenne bejelenteni a szabálytalanul működő szálláshelyeket (például online felületen, a témának szentelt telefonszámon, applikáción).
- **Nagy igény van széleskörű, közérthető önkormányzati kommunikációra a rövidtávú szálláskiadás új rendszerével kapcsolatban.** Az új szabályozás bevezetését követően online, offline, illetve társasházakban kihelyezve közérthető információt szeretnének a lakosok.

- A társasházon belüli viszonyok rendezéséhez, a lakosok érdekének érvényesítéséhez támogatásra van szükség.
- A képzések sokak szerint akkor hatásosak, ha kötelező jellegűek a közös képviselők, számvizsgáló bizottsági tagok, rövidtávú szálláskiadók számára.

IV. A teljes szabályozási javaslat értékelése

A szabályozási koncepció főbb javaslatainak megismerése után is valamivel nagyobb arányban támogatják a koncepciót, mint ellenzik (56%), de csak 30% támogatja teljes mértékben. A kérdőív elején a célok és alapelvek kapcsán ezzel szemben 70% volt azok aránya, akik szerint szükség van önkormányzati szintű szabályozásra. Tehát elmondható, hogy azok között is van olyan, akik nem értenek egyet a konkrét javasolt intézkedésekkel, akik szeretnék, hogy legyen szabályozás. Ez megmutatkozik abban is, hogy a kitöltők nagy részének volt valamilyen hozzászólása, javaslata a szabályozás árnyalására a tipizált szöveges visszajelzéseknél.

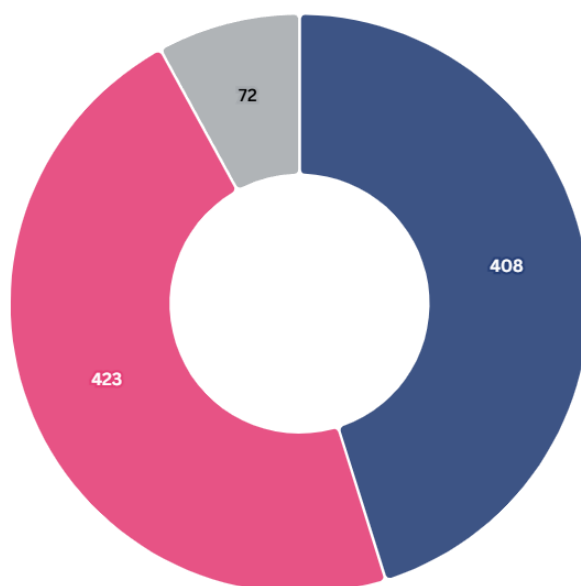
Most hogy megismerte a teljes javaslatot, mit gondol róla?



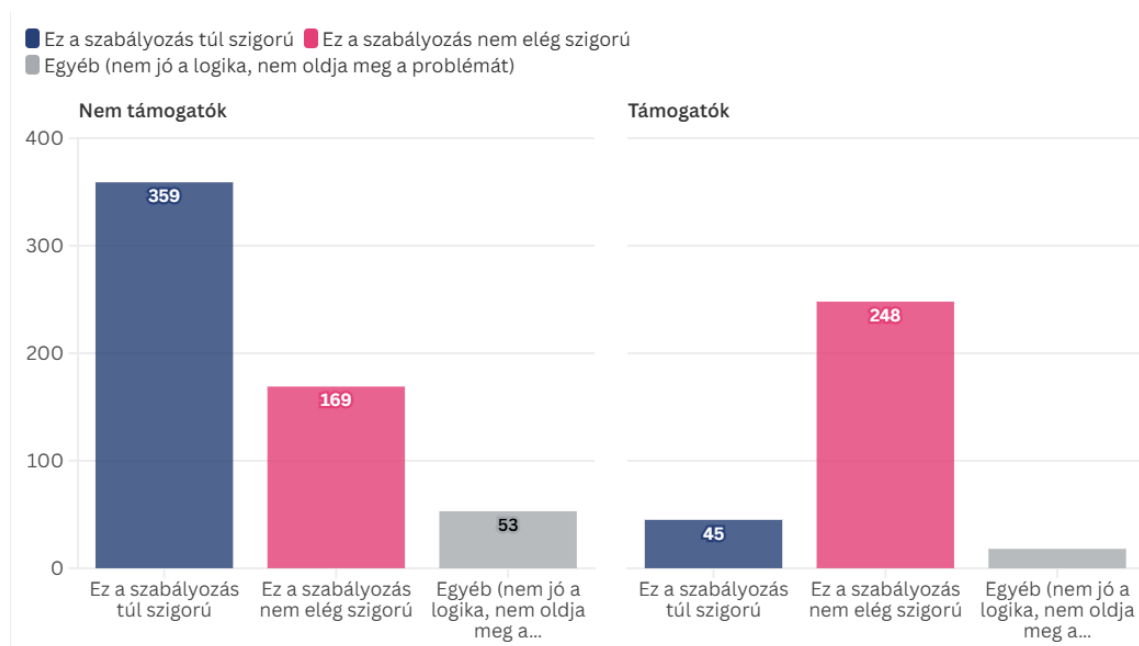
Akik valamilyen okból nem értenek egyet a javaslattal, azoknak lehetőségük volt az okát megjelölni. Erre a kérdésre 62% válaszolt (903 fő), köztük olyanok is, akik összességében inkább támogatták a javaslatot (az előző ábrán látható, hogy 43% nem támogatta). A válaszadók közül valamivel többen vannak azok, aki azért nem értenek egyet a szabályozással, mert nem tartják elég szigorúnak azokhoz képest, akik szerint túl szigorú a szabályozás (összes kitöltő 29 és 28%-a). A maradék (az összes kitöltő 5%-a) nem ért egyet az egész logikájával, igazságtalannak tartja vagy egységes fővárosi/országos szabályozást akar.

Amennyiben nem ért egyet a javaslattal, annak mi az oka?

- Ez a szabályozás túl szigorú
- Ez a szabályozás nem elég szigorú
- Egyéb (nem jó a logika, nem megalapozott, nem oldja meg a problémát)



Az alábbi ábra azt mutatja, hogyan oszlik meg azok száma, akik nem elég szigorúnak, illetve túl szigorúnak tartják a javaslatot, az alapján, hogy általában támogatják-e a javaslatot. Látszik, hogy míg az összes kitöltő 29%-a (423 fő) nem tartotta elég szigorúnak a javaslatot, közülük 248 fő (több, mint a fele) általában támogatja. Akik túl szigorúnak tartották a szabályozást, azoknak nagy része összességében nem támogatja (az ő körükben felülreprezentáltak a nem a területben élők: 31%).



Teljes tiltást a kitöltők 10%-a akar, azonban mivel nincs erre irányuló kérdés a kérdőívben, ez az arány alacsonyabb lehet a valósánál. A teljes tiltást kérők közül 128 fő életvitelszerűen a kerületben él (86%). A tiltást kérők felülreprezentáltak a Népszínház negyed lakói körében (17%), míg a Palota- és Corvin-negyedekben arányosan nagyjából 10%-ot tesznek ki. Ezen felül általában negyedenként nem figyelhetők meg kiugró eltérések abban, hogy mennyire értenek egyet, összességében szigorítanák-e vagy enyhítenék a szabályozást a kitöltők.

Szöveges visszajelzések e-mailen

A kérdőíven felül a lakosoknak, szakértőknek, szakmai szervezetek tagjainak lehetőségük volt e-mailen is bővebben kifejezni véleményüket. E-mailen 18 vélemény érkezett, amelyek figyelembe lettek véve a kérdőíven beérkezett szöveges vélemények tipizálásánál is. Ezen a csatornán jellemzően hasonló meglátások és javaslatok érkeztek, mint a fórumokon és kérdőíveken. A csoportosított javaslatokból továbbá lista készült, melyet a döntéshozók megvitattak a koncepció véglegesítése és előterjesztése előtt.

Társasházi és lakossági fórumok

A társadalmi egyeztetés időszakában, 2026. május 20-án, a félévente megrendezett társasházi fórum keretében a kerületi közös képviselők és a számvizsgáló bizottságok tagjai a rövid távú szálláskiadás tervezett szabályozásáról egyeztettek a szabályozás előkészítőivel. A fórumon 35 résztvevő vett részt, akik három kérdés–három válasz struktúrában teheték fel kérdéseiket és oszthatták meg véleményüket a döntéshozókkal. A fórumról jegyzőkönyv készült, amelyben az alábbi javaslatok és észrevételek jelentek meg:

Lakóközösségek jogainak kiterjesztése

- A magas közműszámlák miatt legyen lehetőség magasabb közös költség megállapítására.
- A tulajdonosok kapjanak felhatalmazást arra, hogy felléphessenek a lakóközösséget zavaró rövidtávú szálláskiadással szemben.
- Józsefváros kövesse a 7. kerület gyakorlatát a szabályozással kapcsolatban
- Az SZMSZ-ben ne kifejezetten a „rövid távú szálláskiadást” korlátozzák, hanem a „nem lakáscélú használatot”, így az irodai funkciók is szabályozhatók lennének.

Kommunikáció

- Minden társasházban legyen jól látható tájékoztatás arról, hogy hol lehet bejelenteni a problémás rövidtávú szálláshelyeket.
- Legyen külön, dedikált zöld szám a rövidtávú szálláskiadással kapcsolatos ügyek kezelésére.
- Az illegálisan működő rövidtávú szálláshelyek bejelentésére legyen lehetőség anonim módon is, hogy a lakosok bátrabban éljenek ezzel a lehetőséggel.

A rövidtávú szálláshelyek működésének szabályozása

- Határozzanak meg minőségi feltételeket a rövid távú szálláshelyek számára.
- Korlátozható legyen az egy üzemeltető által kezelt lakások száma, hogy ne fordulhasson elő több száz lakás egy kézben történő kezelése.
- A szabályozás ne kizárólag a lakások számára vonatkozzon, hanem az alapterületre vagy a tulajdoni hányadra is.
- Egy lakást ne lehessen több apartmanra felosztva kiadni.

A szálláshelyek területi megoszlása

- Tisztviselőtelepen magasabb megengedett arány is indokolt lehet, mivel itt jellemzően családi házak találhatók, így kisebb a konfliktus a szomszédokkal.
- A Corvin sétány esetében eltérő vélemények fogalmazódtak meg:
 - Egyesek szerint kivételként kezelhető lenne, és a közgyűlés számára nagyobb mozgásteret kellene biztosítani.
 - Mások szerint ne legyen kivétel, mert a terület elsősorban lakóövezetként szolgáljon. Itt a befektetői és a lakossági érdekek ütközése jelent meg.
- Felmerült az a javaslat is, hogy egész épületek működhessenek rövid távú szálláshelyként, így nem zavarnák a hagyományos lakófunkciót betöltő társasházak lakóit.

Az Önkormányzat 2026. május 26-án újabb fórumot szervezett, amelyen a kerületi lakosok az alpolgármesterektől kérdezhettek a tervezett szabályozással kapcsolatban. A rendezvényen hozzávetőleg 120 fő vett részt. A társasházi fórumhoz hasonlóan ez az esemény is három kérdés–három válasz struktúrában zajlott. A felszólalók között egyaránt voltak kerületi lakosok és rövid távú szálláshelyet üzemeltető tulajdonosok. A lakossági fórumról szintén jegyzőkönyv készült. Az elhangzott javaslatok jelentős átfedést mutattak a társasházi fórumon felvetett észrevételekkel, ugyanakkor az alábbi további javaslatok is megfogalmazódtak:

Ellenőrzés és jogérvényesítés

- A rövidtávú szálláshelyeket ellenőrző hatósági munkatársak szigorúbban járjanak el.
- A lakók számára egyszerű és hatékony bejelentési lehetőséget kell biztosítani a zajjal, szeméttel és egyéb problémákkal kapcsolatban.
- A társasházi közgyűlés kezdeményezhesse a problémás szálláshelyek engedélyének visszavonását.
- Bírságható legyen az a tulajdonos vagy üzemeltető, aki a megadott elérhetőségeken nem érhető el.
- Vezessenek be büntetőpontrendszert, például rendőrségi jegyzőkönyvek vagy az igazolódott bejelentések száma alapján.
- A rövid távú szálláshelyek számára legyen kötelező az időszakos újraengedélyeztetés.

Az engedélyezési rendszer egyértelműsítése

- Egyértelműen szabályozni kell, hogy korlátozott számú engedély esetén milyen szempontok alapján kap engedélyt a kérelmező.
- Az engedélyek kezdetben próbaidőre szóljanak; a problémás működésű szálláshelyek a következő évben ne kaphassanak új engedélyt.
- Külföldi befektetők és gazdasági társaságok ne kaphassanak engedélyt rövidtávú szálláshely üzemeltetésére.
- A szállásközvetítő platformok feladata legyen az engedélyek ellenőrzése, ne a lakóknak kelljen utánajárniuk, hogy egy szálláshely legalisan működik-e.

Képzések, oktatás

- Az edukációs kötelezettség elsősorban ne a tulajdonostársakat érintse, hanem a rövid távú szálláshelyeket üzemeltetőket.
- Az üzemeltetők és a vendégek ismerjék meg és fogadják el a társasház házirendjét, például írásos nyilatkozat formájában.

Szabályozási irányok

- Egyes felszólalók szerint teljes tiltást kellene bevezetni, míg mások úgy vélték, hogy legalább a jelenlegi kapacitásszintet kellene felső korlátként rögzíteni.

- Az önkormányzat vizsgálja meg a szabályozás várható hatásait, különösen azt, hogy a rövid távú szálláskiadás milyen mértékben von el lakásokat a hosszú távú bérleti piacról.
- A kerület fogalmazzon meg és terjesszen fel további szabályozási javaslatokat az illetékes minisztériumok felé.

Adózási javaslatok

- Az üresen álló lakásokra magasabb adóterhet kellene kivetni.
- Az üresen álló szállodai kapacitásokat is figyelembe kellene venni a szabályozás kialakításakor. A különböző típusú szálláshelyekre ne feltétlenül azonos idegenforgalmiadó-szabályok vonatkozzanak.

A vélemények feldolgozásának folyamata

A fórumokon vezetett jegyzőkönyvek, a kérdőíves vélemények, illetve az emailen beérkezett javaslatok alapján tipizált lista készült, melyet a számszerű adatokkal kiegészítve a döntéshozók több körben megvitattak a többségi igény, jogi és technikai lehetőségek figyelembevételével.

Jelen összefoglaló a társadalmi egyeztetés során megismert vélemények közül a szabályozási koncepcióhoz közvetlenül kapcsolódó szöveges és számszerű véleményeket ismerteti részleteiben a Képviselő-testület döntésének megalapozása érdekében (főbb célok és alapelvek, szabályozási irányok, százalékos korlátok).

A beérkezett javaslatok egy része túlmutat a szabályozási koncepción, és a konkrét szabályozás megalkotásához, jogi kodifikációjához és a kapcsolódó hivatali adminisztrációs eljárások kialakításához kapcsolódik. Ezek befogadásáról vagy elutasításáról a Képviselő-testületi döntést követően, illetve ősszel (a szabályozás elfogadását követően) két körben adunk majd tájékoztatást. A beérkezett vélemények magas száma és ismétlődő jellege miatt a felmerült javaslatokat összevonva, tipizálva válaszoljuk meg.